

阪神間都市計画(芦屋国際文化住宅都市建設計画)地区計画の変更(芦屋市決定)

六麓荘町地区地区計画の変更

【①説明事項】

計 画 書

阪神間都市計画（芦屋国際文化住宅都市建設計画）地区計画の変更（芦屋市決定）
都市計画六麓荘町地区地区計画を次のように変更する。

名 称		六麓荘町地区地区計画
位 置		芦屋市六麓荘町の全部
区 域		計画図表示のとおり
面 積		約 37.7ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>当地区は、芦屋市市街地の北東端部の山の手地区で、北は市街化調整区域、東は西宮市の苦楽園と接する地区で、昭和3年から香港島の高級住宅地を手本に開発され、広い道路を配して電線・電話線を地下埋設し、豊かな自然環境の中に低層住宅を中心に、一部学校等も立地する地区として発展してきた。</p> <p>これまで、町内会による建築協定等、住民の自然豊かな住環境の保全への熱意により、日本でも屈指の緑豊かで自然に恵まれた良好なまちなみが形成されてきた。</p> <p>本地区区計画は、現在の緑豊かな自然との調和を図りつつ、低層の戸建て住宅を中心とした良好な住環境を保全、育成していくことを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>本地区は、これまでの自然豊かで戸建て住宅主体の良好な住宅地を保全、育成するよう土地利用を誘導し、既存樹木については、極力伐採をさけ移植する等保存に努め、敷地内には積極的に植栽を行い緑化に努めるとともに、隣地の眺望を阻害することのないよう維持管理を怠らないようにする。</p> <p>土地の形状はできる限り保全し、また、防災面にも配慮し、近隣に影響を及ぼすような著しい土地の形状の変更は行わないように努める。</p>
	地区施設の整備の方針	既存の道路等の地区施設の維持・保全に努める。
	建築物等の整備の方針	<p>緑豊かで自然環境に恵まれ、閑静でゆとりのある戸建て住宅主体の住宅地としての住環境を保全、育成していくために、建築物等の用途の制限、建ぺい率及び容積率の最高限度、敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限を定める。</p> <p>また、緑豊かで魅力的なまちなみを形成するために、建築物の形態又は意匠の制限、垣又はさくの構造の制限、緑化率の最低限度を定める。</p>

地区整備計画を定める区域			計画図表示のとおり		
地区整備計画の区域面積			約37.7ha		
地区整備計画に関する事項	地区の細区分 (細区分の区域は計画図表示のとおり)	名 称	地区A	地区B	地区C
		面 積	約25.9ha	約9.4ha	約2.4ha
		風致地区 (参考)	第2種	第3種	第3種(1中高)
	建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。 (1) 一戸建ての住宅 (2) 近隣に居住する者の自治活動の目的の用に供する公民館、集会所その他これらに類するもの (3) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 (4) 上記に付属するもの ただし、地区計画の決定告示の際、現に存するものについてはこの限りでない。		
	容積率の最高限度		80%		80% ただし、地区計画の決定告示の際、現に存する大学についてはこの限りでない。
	建ぺい率の最高限度		30%	40%	
	敷地面積の最低限度		400㎡ ただし、地区計画の決定告示の際、現に存する敷地についてはこの限りでない。 また、敷地を分割する際、分割後の敷地のうち止むを得ず敷地面積の最低限度を満たせない場合は、1敷地に限り360㎡を限度に緩和することができる。		
	壁面の位置の制限		1. 道路境界から2m以上とする。 2. 隣地境界から1.5m以上とする。 ただし、400㎡未満の敷地については、1m以上とする。		
	建築物の高さの最高限度		1. 建築物の最高部（当該建築物の階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する屋上部分を含み、棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出部を含まない。）までの高さは10mとする。 2. 軒の高さは7mとする。		1. 建築物の最高部（当該建築物の階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する屋上部分を含み、棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出部を含まない。以下同じ。）までの高さは10mとし、軒の高さは7mまでとする。ただし、地区計画の決定告示の際、現に存する一戸建ての住宅及びそれに付属するもの以外の建築物の用途においては最高部までの高さは15mとし、軒の高さは12mまでとする。 2. 前項の規定にかかわらず、地区計画の決定告示の際現に存する建築物の高さ若しくは現に建築の工事中の建築物の計画最高高さが15mを超えるもの、又は軒の高さが12mを超える場合であって、当該敷地を一の敷地として再度新築するもの、及び敷地面積の10分の1以上の空地（緑地を含む。）を道路に面して有するものの最高限度は、既に存する建築物の高さ又は現に建築の工事中の建築物の計画高さとする。

	建築物等の形態又は色彩 その他の意匠の制限	<p>1. 屋根の色彩は、基調となる色はけげばしくならない配色とし、明度・彩度については壁面の色彩と調和したものとする。</p> <p>2. 壁面の色彩は、けげばしくならない配色で、落ち着いた色調とする。 色彩の範囲は、 ①R（赤）、YR（橙）系の色相を使用する場合は、彩度4以下 ②Y（黄）系の色相を使用する場合は、彩度3以下 ③その他の色相を使用する場合は、彩度2以下 とするが、自然素材についてはこの限りでない。</p> <p>3. 門扉は原則として内開き構造とする。 ただし、外開きの場合で開放時に敷地境界線をこえないものについてはこの限りでない。</p> <p>4. 道路の角切り部分を自動車の出入口としない。</p> <p>5. 高さが1mを超える擁壁は原則として、勾配擁壁（練積み造）とする。 ただし、高さが4m以下の擁壁は、その高さに応じて後退することで直立擁壁とすることができ、その後退距離は、擁壁の高さから1mを減じた距離の2分の1又は、75cmのいずれか大きい方の距離以上とする。また、後退部分については、道路側は植栽を施すこととし、隣地側は緑化に努めることとする。 (ただし、地区計画の決定告示の際、現に存する400㎡未満の敷地については、第5項の規定は適用しない。)</p>	
	垣又はさくの構造の制限	<p>1. 敷地の道路に面する部分に設ける囲障は、生垣又は見通しの妨げにならないフェンス等とすること。ただし、道路面より高さが1m以下の部分はこの限りでない。</p> <p>2. 敷地境界線側に設ける囲障の高さは1.8m以下とし、生垣又はフェンス等とすること。ただし、地盤面より高さが1m以下の部分はこの限りでない。</p>	
	緑化率の最低限度	40% (ただし、屋上緑化及び壁面緑化は除く。)	30% (ただし、屋上緑化及び壁面緑化は除く。)

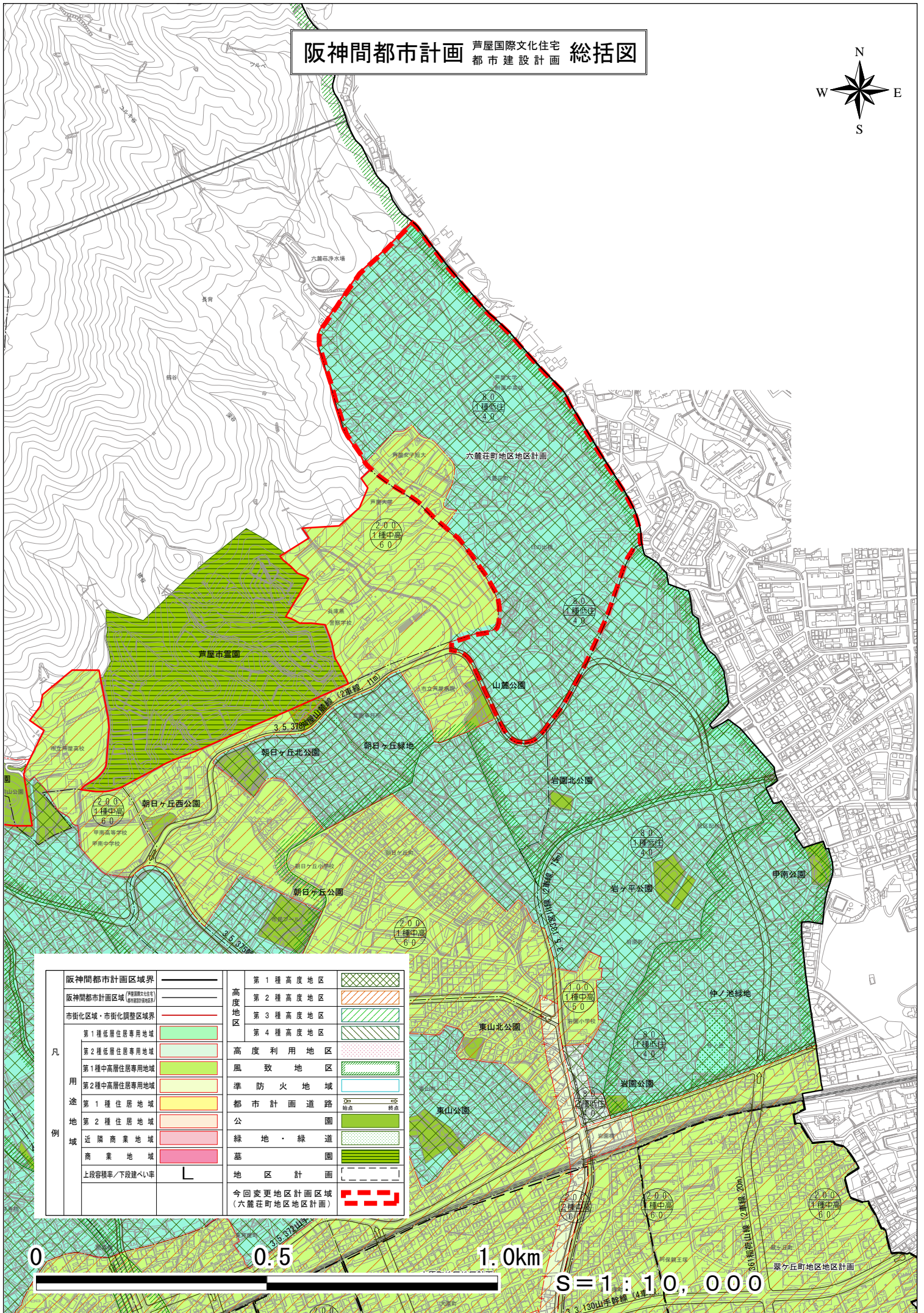
理 由 別紙理由書のとおり

理 由 書

本地区は、芦屋市市街地の北東部の山の手地区で、北は市街化調整区域、東は西宮市の苦楽園と接しており、昭和3年から香港島の高級住宅地を手本に開発され、広い道路を配して電線・電話線を地下埋設し、豊かな自然環境の中に低層住宅を中心に、一部学校等も立地する地区として発展し、町内会による建築協定等によって、日本でも屈指の緑豊かで自然に恵まれた良好なまちなみが形成されてきている。その住環境を保全、育成するため、平成18年9月に地区計画を決定し、平成25年6月に一部変更を決定している。

今回、現地区計画において定めている建築物等の用途の制限及び建築物の高さの最高限度に関し、地域や大学を取り巻く情勢の変化等を考慮しつつ、日本でも屈指の住環境を保全するため、変更を行うものである。

阪神間都市計画 芦屋国際文化住宅 都市建設計画 総括図



凡 用 途 地 域	阪神間都市計画区域界	——	第1種高度地区	
	阪神間都市計画区域	——	第2種高度地区	
	市街化区域・市街化調整区域界	——	第3種高度地区	
	第1種低層住居専用地域		第4種高度地区	
	第2種低層住居専用地域		高度利用地区	
	第1種中高層住居専用地域		風致地区	
	第2種中高層住居専用地域		準防火地域	
	第1種住居地域		都市計画道路	
	第2種住居地域		公園	
	近隣商業地域		緑地・緑道	
	商業地域		墓園	
	上段容積率/下段建ぺい率	L	地区計画	
			今回変更地区計画区域 (六麓荘町地区地区計画)	

変更前後対照表

(赤字下線変更箇所)

六麓荘町地区地区計画 地区整備計画の変更内容		
項目	変 更 後	変 更 前
建築物等の用途の制限 地区A 地区B 地区C	次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。 (1)一戸建ての住宅 <u>(2)近隣に居住する者の自治活動の目的の用に供する公民館、集会所その他これらに類するもの</u> <u>(3)巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物</u> <u>(4)上記に付属するもの</u> ただし、地区計画の決定告示の際、現に存するものについてはこの限りでない。	次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。 (1)一戸建ての住宅 (2)上記に付属するもの ただし、地区計画の決定告示の際、現に存するものについてはこの限りでない。
建築物の高さの最高限度 地区C	1. 建築物の最高部（当該建築物の階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する屋上部分を含み、棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出部を含まない。 <u>以下同じ。</u> ）までの高さは <u>10m</u> とし、軒の高さは <u>7m</u> までとする。 <u>ただし、地区計画の決定告示の際、現に存する一戸建ての住宅及びそれに付属するもの以外の建築物の用途においては最高部までの高さは15mとし、軒の高さは12mまでとする。</u> <u>2. 前項の規定にかかわらず、地区計画の決定告示の際現に存する建築物の高さ若しくは現に建築の工事中の建築物の計画最高高さが15mを超えるもの、又は軒の高さが12mを超える場合であって、当該敷地を一の敷地として再度新築するもの、及び敷地面積の10分の1以上の空地（緑地を含む。）を道路に面して有するものの最高限度は、既に存する建築物の高さ又は現に建築の工事中の建築物の計画高さとする。</u>	1. 建築物の最高部（当該建築物の階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する屋上部分を含み、棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出部を含まない。）までの高さは15mとする。 2. 軒の高さは12mとする。 3. ただし、次に掲げる要件のいずれにも適合するものについては、前2項は適用しない。 (1)地区計画の決定告示の際現に存する建築物の高さ又は現に建築の工事中の建築物の計画最高高さが15mを超えるもの、あるいは軒高さが12mを超える場合であって、当該敷地を一の敷地として再度新築するもの。 (2)敷地面積の10分の1以上の空地（緑地を含む）を道路に面して有するもの。 4. 前項ただし書きに該当する場合の最高限度は、既に存する建築物の高さ又は現に建築の工事中の建築物の計画高さとする。

(参考)

六麓荘町地区「地区計画」決定の要請書



2025年7月29日

芦屋市長 高島 峻輔 様

団 体 名： 地縁団体法人 六麓荘町町内会

代表者氏名： 会長 吉野 和昭

住 所： 芦屋市六麓荘町16-14

連 絡 先： 0797-32-0006

日頃は六麓荘町のまちづくりをご支援いただきありがとうございます。このたび、六麓荘町では、芦屋学園による土地売買が行われ新たな土地利用がなされようとしているため、利害関係者である芦屋学園及び土地購入者との間で同意をいただくとともに、令和7年6月28日(土)午前10時00分より令和6年度町内会定時総会を開催し、六麓荘町地区地区計画(変更地元案)および芦屋市への都市計画決定手続き要請の提案を行い、全員一致で承認されました。

当地元案は、同地区内の住民や土地および建物の権利を有するものなどが参加することで、主体的に取り決めたものであり、芦屋市長はこれを尊重し、地区計画の都市計画決定の手続きを前向きに進めていただくよう要請いたします。

今後とも六麓荘町のまちづくりにご協力いただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

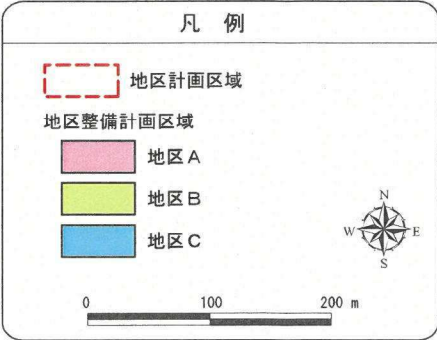
地区の名称	芦屋市六麓荘町地区
計画の区域	別添計画図のとおり
区域の所在地	芦屋市六麓荘町全域
計画の変更内容	① C地区において建築される一戸建ての住宅の高さの制限については、A、B地区に準じるものとする。 ② 町内全域において現在の六麓荘町会館が建築可能になるよう、派出所及び集会所が建築できるものとする。

※添付資料：①地区計画計画図

※参考資料：②地区計画(地元案)決定に至る経緯

③出席者17名、委任状120通、総会出席率137/226=60.6%

阪 神 間 都 市 計 画
 (芦屋国際文化住宅都市建設計画)
 地 区 計 画 の 変 更
 (芦 屋 市 決 定)
 六 麓 荘 町 地 区 地 区 計 画
 計 画 図
 (縮尺 1/ 4,000)
 芦 屋 市



②地区計画（地元案）決定に至る経緯

年 月 日	事 項	概 要
R7. 2	町内会として地区計画変更について検討開始	芦屋学園による土地売却について把握し、地区計画の規定（高さ制限等）変更の必要性等について、町内会として方針検討を開始する。
R7. 2～R7. 3	芦屋学園及び土地購入者との協議	芦屋学園、土地購入者、一戸建て住宅所有者（地区 C 内のみ）に対して、高さ制限等に関する協議を行う。
R7. 4. 1	土地購入者への要望書提出	土地購入者に対して、高さ制限に関する町内会からの要望書を提出する。
R7. 6. 1	要望書に対する土地購入者からの回答書受理	上記、町内会の要望を遵守する意向について、土地購入者からの回答書を受理する。
R7. 6. 28	定時総会	町内会の総会において、地区計画（変更地元案）が承認され、市長に対して要望書を提出することを決定する。
R7. 7. 14	芦屋学園との協議	一戸建て住宅の高さ制限に係る地区計画変更について、町内会の要望を芦屋学園に伝え、合意に至る。
R7. 7. 29	要請書提出	六麓荘町地区「地区計画」決定の要請書を芦屋市長に提出する。

③定時総会

令和 7 年 6 月 2 8 日（土）午前 1 0 より、町内会定時総会を開催し、六麓荘町地区地区計画（変更地元案）及び芦屋市長への都市計画決定手続き要請の提案を行い、全員一致で承認される。（意見なし）

出席者：1 7 名 委任状：1 2 0 名

総会出席率：1 3 7 / 2 2 6 = 6 0 . 6 %

(参考)

工程表 地区計画の変更(六麓荘町地区)

議 題	令和7年度															令和8年度															備 考			
	11月			12月			1月			2月			3月			4月			5月			6月			7月			8月				9月		
	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下				
地区計画の変更 (六麓荘町地区)				◎都計審(事前説明)11/25						□条例縦覧(2週間)						◎都計審(事前審)3/27					★決定告示	◎都計審(本審)												